



CITTA' DI MONTICHIARI
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 110 del 11/09/2025

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE DENOMINATO "A.D.T. 2"
RICOMPRESO TRA VIA SANT'EUROSIA E VIA POZZO CAVATO (P.E.
445/2025) - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005**

L'anno **duemilaventicinque**, addì **undici** del mese di **settembre** alle ore **13:00**, nella sede comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Marco Togni la Giunta Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Comunale Dott.ssa Angela Maria Russo.

Intervengono i Signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Firma Presenze
TOGNI MARCO	Sindaco	si
BONOMETTI GRAZIANO	Vice Sindaco	si
LANFRANCHI GUIDO	Assessore	si
VARONE MARTINA	Assessore	si
GARDONI ROSSANA	Assessore	Si da remoto
TIRABOSCHI DAVIDE	Assessore	si

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

La partecipazione da remoto è effettuata in videoconferenza.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE DENOMINATO “A.D.T. 2”
RICOMPRESO TRA VIA SANT’EUROSIA E VIA POZZO CAVATO (P.E. 445/2025) -
ADOZIONE AI SENSI DELL’ART. 14 DELLA L.R. 12/2005.**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) previgente, approvato con DCC n. 16 del 28 giugno 2013, pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 52 del 27 settembre 2013, efficace da tale data, prevedeva l’A.d.T. 2 residenziale sito tra le vie Sant’Eurosia e Via Pozzo Cavato;

la Revisione Generale al PGT vigente, efficace dalla pubblicazione sul BURL n. 43 del 25 ottobre 2023, conferma l’ambito di trasformazione in oggetto, pur con definizioni tecniche diverse, riportando all’art.67 delle NTA una specifica scheda con gli indici e le prescrizioni;

Dato atto che

l’A.d.T. 2 (P.E. 10/2022) è già stato oggetto di adozione, avvenuta con D.G.C. n. 93 del 27 luglio 2023, e di approvazione, avvenuta con D.G.C. n. 109 del 7 settembre 2023, a cui tuttavia non è seguita la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica nei termini indicati dalla Deliberazione di approvazione;

ora, al fine di procedere alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, si rende necessaria una nuova approvazione dell’Ambito di Trasformazione 2;

il soggetto attuatore ha presentato nuova istanza di lottizzazione (P.E. 445/2025) in data 29 maggio 2025 al protocollo 23042, in conformità al vigente PGT, con elaborati progettuali a firma dell’ Arch. Luciano Lussignoli iscritto all’ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.670;

l’attuale proposta di piano attuativo (P. E. 445/2025) conferma sostanzialmente la soluzione progettuale già approvata con il procedimento precedente (P.E. 10/2022), senza prevedere la quota di edilizia convenzionata che era obbligatoria nel PGT previgente;

il vigente PGT all’art. 67 delle NTA, nella specifica scheda per l’ambito:

riporta i seguenti contenuti: “Ricucitura di un comparto che consolida la frazione storica dei Chiarini già dotata dei servizi primari di base. La tipologia dovrà uniformarsi a quella prevalente nella zona anche con riferimento all’ampia dotazione di verde privato.”;

riporta indicativamente la superficie territoriale, prescrive l’indice di edificabilità territoriale pari a 0.25 mq/mq e l’indice di permeabilità pari a 0,30 mq/mq;

demanda all’attuazione dell’ambito l’individuazione degli standard urbanistici (art. 64 NTA) e dello “standard urbanistico di qualità” (art. 65 NTA);

le aree comprese nell’A.d.T. 2 sono catastalmente identificate come segue: foglio 45 particelle 205, 207, 212, 217, 220, 222, 224, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 298, 299, 300, 301 per una superficie complessiva catastale di mq 25.137 (oltre alla particella 297 esterna al comparto di superficie mq. 144) , a cui corrisponde da rilievo topografico la superficie reale di mq. 25.726,21;

il progetto depositato agli atti, coerentemente a quanto indicato dalle norme di piano, prevede una nuova strada di collegamento tra la via Sant'Eurosia e la via Pozzo Cavato, spazi a verde di quartiere, spazi a parcheggio pubblico e 18 lotti edificabili a destinazione residenziale per soluzioni abitative con tipologia a bassa e media densità in coerenza al tessuto urbano limitrofo della frazione Chiarini;

complessivamente, il progetto prevede una SF- Superficie fondiaria di mq. 13.514,28 e una SL- Superficie Lorda di progetto pari a mq. 6.428,00 con edifici di altezza massima pari a metri 11,00 come il limitrofo tessuto a "Media Densità", individua nel progetto gli standard urbanistici, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e alcune opere extra comparto;

ai sensi art. 64 delle NTA del PGT, gli standards urbanistici richiesti dal piano ammontano a mq 3.856,80, il progetto ne individua mq. 6.234,11 (in eccedenza di mq 2.377,31 a quanto richiesto dalle norme), così articolati:

- mq 1.556,34 destinati a parcheggi pubblici,
- mq 4.677,77 destinati a verde pubblico.

per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, oltre alla realizzazione della nuova strada di collegamento direzione nord-sud tra via Sant'Eurosia e via Pozzo Cavato in lato ovest del comparto a completamento della maglia viabilistica di quartiere, il lottizzante realizzerà il marciapiede su via S. Eurosia con la necessaria tombinatura del corso d'acqua presente, parcheggi pubblici posti lungo la nuova strada, le varie reti e gli impianti di servizio (illuminazione pubblica, rete delle acque nere, rete delle acque meteoriche, implementazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acquedotto, telefonica/dati e del gas metano);

come opere di urbanizzazione secondaria verranno realizzate aree a verde pubblico costituenti giardini di quartiere;

inoltre, il lottizzante si obbliga a realizzare a proprie spese alcune opere extra comparto su aree del Comune e di terzi, per il collegamento dell' ADT2 con la via Pozzo Cavato, per le quali in Comune di Montichiari dovrà preventivamente acquisire la disponibilità entro 36 mesi; in caso questo non avvenisse, il lottizzante si impegna comunque a corrispondere al Comune la somma equivalente dell'opera oppure ad eseguire altre opere compensative per un importo complessivo di € 61.453,66;

con le opere extra comparto di interesse pubblico, di cui al punto precedente, il lottizzante soddisfa ampiamente il fabbisogno di dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico previsto dall'art. 65 delle NTA del PGT, determinato con specifica perizia a firma ing. Enrico Bersini rubricata al prot. 37093 del 09 settembre 2025 in € 21.171,60;

Visti:

la documentazione progettuale allegata all'istanza

lo schema di Convenzione Urbanistica pervenuto in data 09/09/2025 protocollo 37222, ritenuto meritevole di approvazione, riporta gli elaborati progettuali, le disposizioni per l'attuazione dell'ambito di trasformazione, regola gli impegni che il soggetto attuatore si assume in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla cessione delle aree, fissa il termine temporale di validità in dieci anni e stabilisce le garanzie per l'adempimento degli obblighi;

in particolare, la tavola UR.PR-002 pervenuta in data 29 maggio 2025 al protocollo 23042 "Regime Urbanistico delle Aree" (allegato 5 alla presente deliberazione), individua i lotti edificabili, la

relativa superficie fondiaria, la superficie lorda SL assegnata a ogni singolo lotto, con possibilità di aumento o riduzione nel limite del 20% per ciascun lotto, comunque nel rispetto della superficie lorda SL complessiva assegnata), come meglio indicato nella Relazione Tecnica (allegato 1 alla presente deliberazione) al capitolo 5.2;

Visti:

- il parere preventivo favorevole espresso in data 19 maggio 2025 protocollo 1797/25 dal Consorzio di Bonifica Chiese, allegato alla documentazione progettuale presentata, nel quale si dispone che dovrà essere presentata dal lottizzante formale richiesta di concessione precaria per l'esecuzione delle opere sulla rete irrigua;
- il parere favorevole del Comando di Polizia Locale acquisito in data 21 giugno 2023 protocollo 26927, relativamente ai medesimi contenuti già esaminati nell'alveo del procedimento di cui alla PE 10/2022;
- il parere favorevole con prescrizioni del Servizio Lavori Pubblici/Patrimonio acquisito in data 16 luglio 2025 protocollo 30574;
- la relazione istruttoria in data 1 agosto 2025 a firma del Responsabile del Procedimento;
- Dato atto che in capo al Responsabile del Procedimento e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale, non sussiste conflitto di interessi, neppure potenziale;

Richiamate:

- la Legge 1150/1942,
- DPR 380/2001,
- la Legge regionale 12/2005;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso sulla proposta in esame ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità contabile reso sulla proposta in esame ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla legittimità del provvedimento reso dal Segretario Generale, ai sensi dell'art.7 comma 7 lett. d) del vigente regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi;

CON voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e per le motivazioni espresse in premessa il piano attuativo residenziale denominato “ADT2” conforme al PGT vigente, relativo ad aree site in Via Sant’Eurosia - Pozzo Cavato che interessa le aree di seguito identificate: foglio 45 particelle 205, 207, 212, 217, 220, 222, 224, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 298, 299, 300, 30, costituito dai seguenti elaborati progettuali, che costituiscono parte integrante e sostanziale anche se non materialmente allegati alla presente:

#	Titolo	nr. elaborato	data	prot.
1	Relazione generale	EG.EG-001	9 settembre 2025	37222
2	Inquadramento	UR-SF-001	29 maggio 2025	23042
3	Rilievo_topografico	UR-SF-002	29 maggio 2025	23042
4	Planivolumetrico	UR.PR-001	29 maggio 2025	23042
5	Regime urbanistico-lotti edificabili (SF e SL)	UR.PR-002	29 maggio 2025	23042
6	Destinazione funzionale	UR.PR-003	29 maggio 2025	23042
7	Progetto di suolo	UR.PR-004	29 maggio 2025	23042
8	Standard urbanistico	UR.PR-005	29 maggio 2025	23042
9	individuazione opere di urbanizzazione	UR.PR-006	29 maggio 2025	23042
10	Regime patrimoniale delle aree-cessioni	UR.PR-007	29 maggio 2025	23042
11	Opere di urbanizzazione-planimetrie fognatura e acquedotto	UR.PR-008	29 maggio 2025	23042
12	Opere di urbanizzazione-planimetrie reti (energia el, Ip, tel., gas)	UR.PR-009	29 maggio 2025	23042
13	Opere di urbanizzazione- profili e sezioni	UR.PR-010	29 maggio 2025	23042
14	Opere di urbanizzazione Segnaletica_stradale	UR.PR-011	29 maggio 2025	23042
15	Opere di urbanizzazione- progetto delle aree verdi di cessione	UR.PR-012	29 maggio 2025	23042
16	Opere di urbanizzazione-alberature con sovrapposizione pubblica illuminazione	UR.PR-013	29 maggio 2025	23042

17	Opere di urbanizzazione-dettaglio collegamento con via Pozzo Cavato	UR.PR-014	29 maggio 2025	23042
18	Opere di urbanizzazione_ Superamento_barriere_architettoni che	EG.EG-002	29 maggio 2025	23042
19	Documentazione fotografica	EG.EG-004	29 maggio 2025	23042
20	Opere di urbanizzazione - Relazione Impianto di illuminazione	ES.ES-001	29 maggio 2025	23042
21	Opere di urbanizzazione - Elenco Prezzi	EG.EC-001	29 maggio 2025	23042
22	Opere di urbanizzazione - C.M.E.	EG.EC-002	04 agosto 2025	32887
23	Opere di urbanizzazione - Quadro economico	EG.EC-003	04 agosto 2025	32887
24	Relazione_Fattibilita_Geologica		29 maggio 2025	23042
25	Relazione_Invarianza_Idraulica		29 maggio 2025	23042
26	Asseverazione Geologica		29 maggio 2025	23042
27	Parere preliminare Consorzio Chiese		29 maggio 2025	23042
28	Parere preventivo A2a		29 maggio 2025	23042

2. di approvare lo schema di Convenzione Urbanistica pervenuto in data 09/09/2025 protocollo 37222;
3. di disporre che la presente delibera ed i suoi allegati siano depositati in libera visione, ai sensi dell'art. 14 commi 2 e 3 della L.R. 12/2005, per un periodo di quindici giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione sul sito informatico dell'amministrazione comunale, e che ne sia data comunicazione mediante avviso affisso all'albo pretorio;
4. di dare atto che, nei successivi quindici giorni successivi al periodo di deposito, potranno essere presentate al Comune di Montichiari osservazioni in merito ai contenuti del progetto depositato;
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile al fine di dare una più celere attuazione all'ambito, dando atto che, a tal fine, la votazione è stata unanime.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Marco Togni
(documento firmato digitalmente)

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Angela Maria Russo
(documento firmato digitalmente)